

訴願人 〇〇〇

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因八十六年地價稅事件，不服原處分機關九十年五月二十二日北市稽法乙字第八九〇七九三〇八〇〇號復查決定，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、緣訴願人所有本市大安區〇〇段〇〇小段〇〇地號土地（面積三、二三七平方公尺）應有部分為十萬分之一一五七，面積為三七·四五平方公尺（ $3,237 \times 1,157 / 100,000 = 37.45$ ），訴願人前於八十五年九月四日申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，經原處分機關大安分處八十五年九月十日北市稽大安乙字第四二四二五號函准系爭土地面積十三·五六平方公尺自八十五年起按自用住宅用地稅率課徵地價稅，其餘二三·八九平方公尺部分按一般用地稅率課徵地價稅，並副知原處分機關萬華分處，萬華分處乃依法核定訴願人所有系爭土地八十六年期地價稅新臺幣（以下同）一三、〇三七元。
- 二、訴願人不服，申請復查，未獲變更，第一次提起訴願，經本府以八十八年二月四日府訴字第八七〇九六八七三〇一號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關另為處分。」嗣經原處分機關以八十八年六月五日北市稽法乙字第八八〇一七八一七〇〇號重為復查決定：「維持原核定八十六年地價稅額。」訴願人不服，第二次提起訴願，經本府以八十八年十月二十日府訴字第八八〇五〇三九九〇一號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關另為處分。」嗣經原處分機關以八十九年一月二十六日北市稽法乙字第八八一七三一九九〇〇號重為復查決定：「維持原核定八十六（年）地價稅額。」訴願人仍表不服，第三次提起訴願，經本府以八十九年五月十九日府訴字第八九〇二五〇九七〇一號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關另為處分。」
- 三、其間八十七年九月一日系爭土地因逕為分割增加〇〇地號，嗣經原處分機關以九十年五月二十二日北市稽法乙字第八九〇七九三〇八〇〇號重為復查決定：「原核定稅額更正為新臺幣五、九八七元。」訴願人仍表不服，於九十年六月十五日第四次向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、按土地稅法第九條規定：「本法所稱自用住宅用地，指土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地。」第十六條第一項規定：「

地價稅基本稅率為千分之十。....」第十七條第一項、第三項規定：「合於左列規定之自用住宅用地，其地價稅按千分之二計徵：一、都市土地面積未超過三公畝部分。二、非都市土地面積未超過七公畝部分。」「土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬，適用第一項自用住宅用地稅率繳納地價稅者，以一處為限。」第四十一條第一項規定：「依第十七條及第十八條規定，得適用特別稅率之用地，土地所有權人應於每年（期）地價稅開徵四十日前提出申請，逾期申請者，自申請之次年期開始適用。前已核定而用途未變更者，以後免再申請。」

同法施行細則第十一條規定：「土地所有權人，申請適用本法第十七條第一項自用住宅用地特別稅率計徵地價稅時，應填具申請書並檢附戶口名簿影本及建築改良物證明文件，向主管稽徵機關申請核定之。」

財政部八十年五月二十五日臺財稅第八〇一二四七三五〇號函釋：「.....說明：二、.... 依土地稅法第十七條及第十八條規定，得適用特別稅率之用地，於適用特別稅率之原因、事實消滅時，應自其原因、事實消滅之次期起恢復按一般用地稅率課徵地價稅。」

二、本件訴願理由略謂：

- (一) 原處分機關稱其中有四十三·四平方公尺部分為非屬自用住宅用地，則 $43.4m^2/448.56m^2=9.67\%$ ， $37.4m^2$ (土地) $\times 9.67\% = 3.62m^2$ ，應為一般用地稅率課徵地價稅而非五·九一平方公尺，顯核課有誤。
- (二) 建號 XXXXX 及 XXXXX 係為共有財產，依稅捐稽徵法第十二條規定，此部分房屋面積計二八八·七一平方公尺，換算土地面積比例應為二十四·一平方公尺，應由管理人即大樓管理委員會負繳納義務，依法並無不合。
- (三) 原處分機關亦自承該大樓管理委員會有使用及收益之事實，至大樓地下停車場管理員指稱地下一樓編號三十八至四十三號車位為訴願人所有，並有出租情事，查與事實不符，且與前揭大樓管理委員會說明系爭共有建物並無訂立分管契約，說詞自相矛盾，而所稱八九年六月十三日勘查實際使用情形，並無有分管使用情事，亦無有出租他人使用之情事，且八九年六月十三日會勘實際使用情形與八十六年實際使用情形有何相涉。

三、卷查本案前經本府八十九年五月十九日府訴字第八九〇二五〇九七〇一號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關另為處分。」撤銷理由略以：「.....六、惟按首揭民法第八百十八條規定及最高法院五十七年度臺上字第二三八七號、六十二年度臺上字第一八〇三號判例意旨，所謂分別共有之各共有人，係按其應有部分對於共有物之全部有使用收益之權，而所謂應有部分，係指分別共有人得行使權利之比例，而非指共有物之特定部分，因此分別共有之各共有人，得按其應有部分之比例，對於共有物之全部行使權利

。至於共有物未分割前，各共有人實際上劃定範圍使用共有物者，乃屬一種分管性質，與共有物之分割不同。倘共有人對共有物之特定部分為使用收益時，須徵得他共有人全體之同意，非謂共有人得對共有物之全部或任何一部有自由使用收益之權利。如共有人不顧他共有人之利益，而就共有物之全部或一部任意使用收益，即屬侵害他共有人之權利。查上開第（三）房屋，其課稅面積為二六〇・三平方公尺，歸屬該大樓全體所有權人所分別共有，訴願人之應有部分為一〇四〇分之六十（課稅面積應為一五・〇二平方公尺），為停車場、公廁、管理員室、變電所等共同使用，揆諸該大樓管理委員會前開說明系爭第（三）房屋沒有訂立分管契約，〇〇樓房屋有塑膠拉門間隔部分，係暫借該大樓即使用本市〇〇〇路〇〇段〇〇號之〇〇公司放置帳冊之用，並未簽訂合約，該公司每月補貼該大樓管理委員會二千元乙節，及訴願人主張位於九十號之住戶管理委員會之組織不合法，其所稱大樓公共用地各歸管理委員會使用，純屬臆測，原處分機關稱既已查明地下〇〇樓房屋有塑膠拉門間隔部分係該大樓八十二號之〇〇公司放置帳冊之用，實已證明原臆測由訴願人供營業使用之不實認定，而訴願人亦依本府訴願決定會同原處分機關人員至現場勘查，並無變更原核定自用住宅使用，且指明地下〇〇、〇〇樓為大樓住戶之共有部分，無法依其所示，指界特定部分為訴願人所有云云，原處分機關以地下〇〇樓房屋有塑膠拉門間隔部分為訴願人使用範圍，而重為復查決定時仍維持原核定八十六年地價稅額之處分，難謂合法，爰將原處分撤銷，由原處分機關另為處分。」

四、經查訴願人所有本市大安區〇〇段〇〇小段〇〇地號土地（面積三、二三七平方公尺）應有部分為十萬分之一一五七，面積為三七・四五平方公尺（ $3,237 \times 1,157 / 100,000 = 37.45$ ），訴願人前於八十五年九月四日申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，業經原處分機關大安分處八十五年九月十日北市稽大安乙字第四二四二五號函准系爭土地面積十三・五六平方公尺部分自八十五年起按自用住宅用地稅率課徵地價稅。其間八十七年九月一日系爭土地因逕為分割增加〇〇地號，原處分機關仍核定訴願人所有系爭分割後之〇〇及〇〇地號等二筆土地八十六年地價稅更正為五、九八七元，係基於系爭土地地上建物門牌號碼為：1. 本市〇〇〇路〇〇段〇〇號〇〇樓之〇〇房屋，房屋課稅面積為一五二・六平方公尺，八十六年度作自用住宅使用，經原處分機關大安分處核定按自用住宅用地稅率課徵地價稅。2. 同路段〇〇號之〇〇，房屋稅課稅面積二五・九平方公尺，並無訴願人或其配偶、直系親屬於該房屋內辦竣戶籍登記，原處分機關大安分處按一般用地稅率課徵地價稅。3. 同路段〇〇號地下〇〇、〇〇樓，房屋課稅面積四五一一・八平方公尺，為停車場、公廁、管理員室、變電所、停車位等，訴願人應有部分為一〇四〇分之六十，面積計二六〇・三平方公尺，計有六個停車位及與其他所有權人分別共有之公共設施，經查系爭六個停車位（編號〇〇至〇〇），係出租供停車使用，並由訴願人之妹〇〇〇以其於〇〇銀行 XXXXX 帳戶收取租金（每月約七千元），此有車位承租

人出具之說明書附卷可稽，其中有一車位係自八十五年起開始租用至今，原處分機關關於復查決定時，就該車位部分（ $260.3 \times 1/6 = 43.4 \text{m}^2$ ）乃按一般用地稅率課徵地價稅；其餘五個車位部分（ $260.3 \times 5/6 = 216.9 \text{ m}^2$ ）改按自用住宅用地稅率課徵地價稅。準此，系爭土地地上建物全部課稅面積為四三八·八平方公尺（ $152.6 \text{ m}^2 + 25.9 \text{ m}^2 + 260.3 \text{ m}^2 = 438.8 \text{ m}^2$ ），其中作自用住宅使用之面積為三六九·五平方公尺（ $152.6 \text{ m}^2 + 216.9 \text{ m}^2 = 369.5 \text{ m}^2$ ），非作自用住宅面積為六九·三平方公尺（ $25.9 \text{ m}^2 + 43.4 \text{ m}^2 = 69.3 \text{ m}^2$ ），又查系爭二筆土地課稅面面積為三七·四五平方公尺，故系爭二筆土地面積中有三一·五四平方公尺係作自用住宅使用（ $37.45 \times [369.5/438.8] = 31.54$ ），五·九一平方公尺係作非自用住宅使用（ $37.45 \times [69.3/438.8] = 5.91$ ），從而，原處分機關重為復查決定時更正系爭二筆土地面積中有三十一·五四平方公尺按自用住宅用地稅率課徵地價稅，其餘五·九一平方公尺仍維持按一般用地稅率課徵地價稅，應課徵稅額更正為五、九八七元，揆諸首揭規定及財政部函釋，並無不合，應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第七十九條第一項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠

委員 黃茂榮

委員 楊松齡

委員 王惠光

委員 陳敏

委員 曾巨威

委員 曾忠己

委員 劉興源

委員 黃旭田

中 華 民 國 九 十 年 八 月 十 六 日 市 長 馬 英 九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 請假

執行秘書 王曼萍 代行